

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

ПУП – Изменение на план за регулация (ИПР)

за УПИ I-18,9005 и

ПУП – План за регулация и застрояване (ПРЗ)

за поземлен имот с идентификатор 68134.605.15 и 68134.605.1269,

създаване на нов УПИ I-15,1269,9056, кв. 7,

м. „НПЗ „Хаджи Димитър“, р-н „Подуяне“ – СО

ВЪЗЛОЖИТЕЛИ:

„ГЕНЧЕВИ-ЗАЙЧАР“ ООД

1. Общи положения.

Настоящият проект за ПУП – ИПР и ПРЗ е разработен по възлагане на инвеститора и на основание Заповед № САГ24-РА53-494/09.07.2024 на Главния архитект на СО.

Заявлението за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план е направено от „ГЕНЧЕВИ-ЗАЙЧАР“ ЕООД, заинтересовано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ. С горното е спазена разпоредбата на чл. 135, ал. 1 от ЗУТ.

Със Заповед № РД-09-50-1402/16.08.2010 г. на Главния архитект на СО е допуснато изработване на ПРЗ за територията на НПЗ "Хаджи Димитър".

За територията има действащ подробен устройствен план, одобрен с решение на СОС № 410 по протокол № 43/18.07.2013 г., с който е одобрен УПИ I-1507 "за безвредно производство на метални и стъклени изделия, складове, офиси, гаражи, трафопост и изгребна яма", кв. 7. Със Заповед № САГ23-РА53-463/17.07.2023 г. на главния архитект на СО е одобрен подробен устройствен план за УПИ-18,9005 "за безвредно производство на метални и стъклени изделия, складове, офиси, гаражи, трафопост и изгребна яма", кв. 7.

Имоти с идентификатори 68134.605.15, 68134.605.18 и 68134.605.9005 от КК и КР на гр. София, район „Подуяне“, одобрени със Заповед №РД-18-4/09.03.2016г. на изпълнителния директор на АГКК.

Имотите попадат в устройствена зона „Смесена многофункционална зона със занижени параметри“ (Смф1), съгласно т.13 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО. Част от ПИ 68134.605.15 попада в още две устройствени зони - „Терени за транспортна инфраструктура“ („Тти“) и „Терени за гробищни паркове“ („Тгп“).

Зона „Смф1“ е с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване - 40%; максимален коефициент на интензивност (Кинт) - 2,0; минимална озеленена площ -40%, като

минимум 50% от озеленената площ е с висока дървесна растителност; максимална кота корниз - 26м.

Зона „Тти“ е предназначена за транспортна инфраструктура - улици, пътища, летища. В Общия устройствен план на София през тази част от имота преминава проектна улица.

Зона „Тгп“ е предназначена за гробищен парк като по периферията на гробищните паркове в рамките на регулацията им се предвижда задължителна изолационна зеленина с мин. ширина 10 м, в която се допуска разполагане на колумбарийни стени.

2. Териториален обхват.

- **УПИ I-18,9005** „за безвредно производство на метални и стъклени изделия, складове, офиси, гаражи трафопост и изгребна яма, кв. 7, м. НПЗ "Хаджи Димитър", р-н „Подуяне“ – СО, одобрен със Заповед с рег.№САГ23-РА53-463/17.07.2023, издадена от Главния архитект на Столична община.
идентичен с:
ПИ 68134.605.9056, област София (столица), община Столична, гр. София, район Подуяне, ул. "549-та" № 91, вид собственост: частна, вид територия урбанизирана, НТП за друг вид застрояване, площ 10301 кв. м, стар номер 18, 9005, квартал 7, парцел I. Заповед за одобрение на КККР № РД-18-4/09.03.2016 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК
- **ПИ 68134.605.15**, област София (столица), община Столична, гр. София, район Подуяне, м. ЯЗО; вид собственост: частна; вид територия: земеделска, категория 5; НТП: Нива; площ 5588 кв. м; стар номер 103015; Заповед за одобрение на КККР №РД-18-4/09.03.2016г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, последно изменение от 23.06.2022г.
- **ПИ 68134.605.1269**, област София (столица), община Столична, гр. София, район Подуяне, м. ЯЗО, вид собственост: частна, вид територия земеделска, категория 5, НТП: Ливада, площ 4719 кв. м, стар номер 103014,1269. Заповед за одобрение на КККР № РД-18-4/09.03.2016 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК;

3. Цел и задачи на проекта.

Регулация

Урегулиране на поземлени имоти с идентификатори 68134.605.1269 и 68134.605.15 чрез обединяването им с УПИ I-18,9005. Създаване на нов УПИ I-15,1269,9056, кв. 7, м. „НПЗ „Хаджи Димитър“, р-н „Подуяне“ - СО по границите на поземлени имоти с идентификатори 68134.605.9056, 68134.605.1269 и 68134.605.15 в частта, в която попадат в устройствена зона „Смф1“. Предназначението на новия УПИ ще бъде „за безвредно производство на метални и стъклени изделия, складове, офиси, гаражи, трафопост и изгребна яма“ в съответствие с устройствената зона, в която попада. Достъпът до новообразувания УПИ се осигурява от действащата улична регулация. Уличнорегулационните линии, западно от Слатинска река са съобразени с цялостния план за територията ПУП за НПЗ "Хаджи Димитър" и НПЗ "Левски - север", допуснат със Заповед РД-09-50-1402/16.08.2010г., с което се отнема част от площта на имота с цел да се осъществи предвиждането от цялостния план за изграждане на полоса за колектор и озеленяване.

Застрояване

Запазване на съществуващото застрояване – сграда с идентификатор 68134.605.9005.3. Запазва се проектната сграда в границите на УПИ I-18,9005, одобрена в действащият ПУП. Даване на възможност за разполагане на ново застрояване за безвредно производство на метални и стъклени изделия, складове, офиси в границите на ПИ 68134.605.15 и свободноразположена сграда за офиси в границите на ПИ 68134.605.1269. Новопроектираните сгради да спазват минималните изискуеми отстояния до страничните граници на имота и дъно. Устройствените параметри на съществуващото и новото застрояване в новообразувания имот да отговарят за устройствената зона „Смф1“.

Транспортният достъп се осъществява по действащата улична регулация, предмет на настоящата разработка.

Предвид гореизброеното, проектът е целесъобразен и отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ и не противоречи на ОУП на СО, с което е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ.

При изработване на проекта са спазени всички изисквания на действащите териториално-устройствени, хигиенни и противопожарни норми. Спазени са всички предписания на законовата рамка, касаеща бъдещия проект. Проектът е изработен в съответствие с изискванията на ЗУТ, ЗУЗСО, Наредба №7 за ПНУОВТУЗ, Наредба №8 за ОСУСП и останалите подзаконовни нормативни актове.

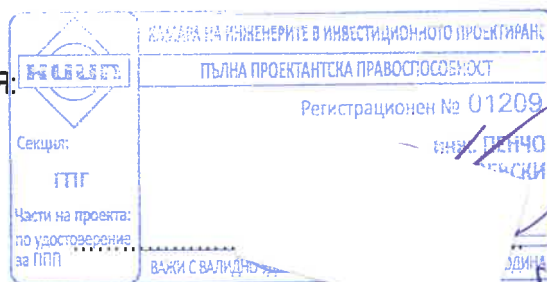
4. Вид на подробния устройствен план.

Изменение на план за регулация (ИПР) и План за регулация и застрояване (ПРЗ).

5. Съгласуване на ИПРЗ и изходни данни.

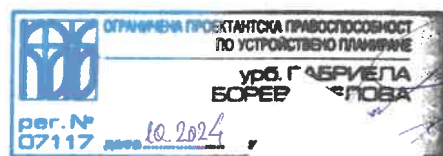
Преди входиране в Направление „Архитектура и градоустройство“ проектът е съгласуван с необходимите инстанции и експлоатационните дружества, като са предоставени изходни данни от тях.

ПРОЕКТАНТ ПО ЧАСТ РЕГУЛАЦИЯ:



/инж. Пенчо Никоевски/

ПРОЕКТАНТ ПО ЧАСТ ЗАСТРОЯВАНЕ:



/урб. Габриела Д...

Дата: 10. 2024 г. Четвъртък: 00